

# EKSISTENSI HUKUM BANGUNAN DALAM PEMBANGUNAN NASIO- NAL (TINJAUAN KEPERDATAAN)

Oleh:

**FX. Djumialdji, SH.**

**R.T. Ariffudin, SH.**

## I. PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan tujuan Pembangunan Nasional yaitu masyarakat Indonesia yang adil dan makmur merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 sebagaimana dicantumkan di dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN), maka Pemerintah sejak Tahun 1969 menentukan Pola Umum Jangka Panjang dengan pelaksanaan Pembangunan Lima Tahun yang I, II, III dan selanjutnya.

Pembangunan Nasional dilaksanakan di dalam rangka Pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan Pembangunan seluruh masyarakat Indonesia. Hal ini berarti bahwa pembangunan itu harus selaras dan seimbang di dalam mencapai kemajuan lahiriah dan batiniah, dan harus benar-benar dapat dirasakan oleh seluruh rakyat sebagai perbaikan tingkat hidup.

Sarana untuk mencapai kemajuan lahiriah adalah dengan melaksanakan Pembangunan fisik yang berupa pembangunan jembatan-jembatan, saluran irigasi, perumahan, rumah sakit, sekolahan-sekolahan, pabrik-pabrik dan sebagainya.

Pembangunan fisik pada waktu sekarang dipakai teknologi yang canggih seperti pembuatan jembatan layang, pengeboran minyak di lepas pantai dan sebagainya. Pembangunan perumahan, gedung-gedung perkantoran, hotel-hotel tidak dibangun secara horisontal melainkan secara vertikal disebabkan tanah makin lama makin sempit. Demikian juga dalam hal kerja sama dengan Luar Negeri adanya paksaan dari pihak luar negeri untuk menerapkan peraturan standar dari negeri asalnya.

Di samping itu Pemerintah dalam rangka Pemerataan Pembangunan memberikan prioritas pada pemborong ekonomi lemah baik ikut di dalam proyek-proyek, pemberian kredit serta dalam memperoleh jaminan pada perjanjian pemborongan serta adanya pemberian kredit pada pihak swasta dalam rangka pembangunan perumahan.

Dengan meningkatnya pembangunan fisik sebagaimana yang tercantum dalam GBHN, semuanya memerlukan pengaturan yang mantap baik segi teknis maupun segi juridisnya.

Oleh karena itu Hukum Ba-

ngunan sebagai salah satu bidang Hukum yang mempunyai peranan penting untuk menunjang kegiatan pembangunan fisik memerlukan pembaharuan-pembaharuan serta pengaturan dalam peraturan perundangan baik segi teknis maupun segi juridisnya.

## II. KEADAAN DAN MASALAH

Apabila Hukum Bangunan diartikan sebagai keseluruhan peraturan yang menyangkut pemborongan bangunan, maka materi dari Hukum Bangunan di Indonesia dewasa ini dapat disebutkan di antaranya adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Bab VIIA tentang perjanjian melakukan pekerjaan Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Algemene Voorwaarden tahun 1941, Keputusan Presiden No. 29 tahun 1984 tentang Pelaksanaan Anggaran Belanja Negara, Peraturan Umum Bahan Bangunan Indonesia 1970, peraturan beton bertulang 1971, Peraturan Pelaksanaan Pembangunan Jalan Raya No. 01/ST/BM/1972, Methode pengaspalan penetrasi No. 06/1969, Peraturan-peraturan daerah baik tingkat I maupun tingkat II dan lain sebagainya; Peraturan-peraturan tersebut ada yang bersifat hukum pemaksa (aanvullendrecht) yang mengatur segi teknis maupun segi yuridis/administrasinya.

Peraturan yang bersifat hukum pelengkap biasanya mengatur tentang hak-hak dan kewajiban peserta dalam pemborongan bangunan yang harus diperhatikan. Sedang-

kan peraturan yang bersifat hukum pemaksa biasanya mengatur syarat-syarat teknis pelaksanaan pekerjaan pemborongan bangunan.

Oleh karena itu apabila Hukum Bangunan ditinjau dari segi Hukum Perdata, maka akan menyangkut di antaranya peraturan-peraturan tentang hak dan kewajiban peserta pemborong bangunan, jaminan dan pemberian kredit dalam pemborongan bangunan serta penanggungan Bank maupun lembaga non Bank.

Di dalam perjanjian pemborongan bangunan, terlebih dahulu pemborong harus lulus dari seleksi prakwalifikasi, kualifikasi dan klasifikasi yang dibuktikan dengan sertifikat prakwalifikasi, klasifikasi dan kualifikasi, ikut serta dalam pelelangan dengan mempunyai dokumen pelelangan pekerjaan, mengajukan surat penawaran yang disertai jaminannya dan diakhiri dengan memperoleh keputusan pemberian pekerjaan (gunning). Setelah fase-fase tersebut dilalui, maka barulah dibuat perjanjiannya. Perjanjian pemborongan bangunan selalu dibuat di dalam bentuk tertulis, dibuat dalam standar yang mendasarkan berlakunya peraturan standar.

Keputusan Presiden No. 29 tahun 1984 pasal 20 ayat 3 menentukan bahwa Tim Pengendali Pengadaan Barang/Peralatan Pemerintah yang dibentuk dengan Keputusan Presiden No. 10 tahun 1980 jo. Keputusan Presiden No. 17 tahun 1983 yang menetapkan standar perjanjian/kontrak untuk berbagai pembo-

rongan serta pedoman penggunaan standar perjanjian tersebut.

Isi perjanjian pemborongan harus memuat ketentuan-ketentuan yang jelas mengenai:

- pokok yang diperjanjian dengan uraian mengenai jenis dan jumlahnya.
- harga yang tetap dan pasti, serta syarat-syarat pembayarannya.
- persyaratan serta spesifikasi teknis yang jelas dan terinci.
- jangka waktu penyelesaian/penyerahan, dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya.
- jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan.
- sanksi dalam hal rekanan tidak memenuhi kewajibannya.
- penyelesaian perselisihan.
- status hukum.
- hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian.
- penggunaan barang dan jasa hasil produksi dalam negeri secara tegas dan terinci dalam lampiran perjanjiannya.

Peserta dalam pemborongan bangunan adalah orang-orang yang mempunyai peranan dalam pelaksanaan pemborongan bangunan, adalah pemberi tugas (Bouwheer/opdrachtgever), pemborong (kontraktor/aanemer) serta perencana/penasehat.

Perencana biasanya seorang arsitek (Ir) yang dalam pekerjaannya mendisain/merencana bentuk bangunan sesuai dengan kemauan pemberi tugas mendasarkan pada

keindahan maupun manfaat bangunan menurut segi teknis dan menyusun bestek.

Di samping tugas merencana, arsitek juga sering ditunjuk oleh pemberi tugas (Bouwheer) sebagai Direksi, untuk tugas itu ia bertindak mewakili pemberi tugas dalam hal:

- melakukan pengumuman pelelangan a.l. berisi tentang kapan dan dimana pelelangan dilakukan, kepada siapa surat penawaran disampaikan, di mana gambar bestek dapat diperoleh dan berapa harganya, dan lain sebagainya.
- memberikan penjelasan dan syarat-syarat (aanwijzing) secara terinci dari pekerjaan yang akan diborongkan yang terdapat di dalam dokumen lelang.
- melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan selama pekerjaan berlangsung.
- memberikan petunjuk, saran serta bimbingan kepada pemborong.
- menerima hasil pekerjaan yang telah sesuai dengan bestek.
- memberikan tanda penerimaan hasil pekerjaan kepada pemborong untuk minta pembayaran kepada pemberi tugas.

Dalam melakukan tugasnya Direksi dapat menunjuk seorang atau lebih sebagai bawahannya dengan syarat agar pemborong diberitahu secara tertulis. Dengan demikian maka hubungan hukum pemberi tugas dengan arsitek dapat dijelaskan sebagai berikut:

- arsitek dalam tugas mewakili

pemberi tugas (direksi) adalah pemberian kuasa yang dapat diperlakukan ketentuan-ketentuan perjanjian pemberian kuasa diatur dalam Bab XIV Buku III KUH.Perd.

- arsitek dalam tugas sebagai perencana adalah pemberian pekerjaan yang tunduk pada ketentuan-ketentuan Bab VIIA Buku III KUH.Perdata. tentang perjanjian melakukan pekerjaan dan peraturan-peraturan hubungan kerja lainnya antara pemberi tugas dan perencana.

Siapa yang dapat bertindak sebagai pelaksana pembangunan atau pemborong/kontraktor? Dari peraturan tentang ketentuan-ketentuan persyaratan kontraktor bangunan Indonesia, yaitu seorang atau badan hukum yang bergerak dalam bidang pelaksanaan bangunan. Larangan terhadap siapa-siapa yang tidak dapat ikut serta dalam pelelangan pemborongan bangunan dalam rangka pelaksanaan APBN, didapatkan dalam Kepres No. 29 tahun 1984 lampiran I. Di dalam praktek dapat dijumpai bentuk Perseroan Terbatas (PT), Perseroan Komanditer (CV), Perusahaan Bangunan (PB).

Menurut Kepres No. 29 tahun 1984 pemborong untuk dapat memperoleh pekerjaan pemborongan bangunan harus telah memenuhi syarat-syarat ketentuan tentang pelelangan, pengadaan dan penunjukan langsung untuk pemborongan/pembelian yang termuat dalam lampiran I. Pemborong bangunan

dapat digolong-golongkan menurut kemampuan dan spesialisasi bidangnya dalam prakwalifikasi, kualifikasi dan klasifikasi.

Prakwalifikasi merupakan kualifikasi sementara yang diadakan dan berlaku untuk waktu yang tertentu terhadap kemampuan, bonafiditas pemborong sebelum melakukan penawaran pelelangan.

Kwalifikasi adalah penilaian terhadap kemampuan pemborong (bonafiditas perusahaannya, alat-alatnya serta pengalaman) di dalam waktu yang lama.

Klasifikasi adalah seleksi pemborong terhadap bidang keahliannya, misalnya bidang bangunan sipil, jembatan, jalan dan listrik.

Penilaian/seleksi tersebut dilakukan oleh sebuah panitia tingkat pusat untuk pelaksanaan pekerjaan yang bersifat nasional maupun tingkat daerah propinsi untuk pelaksanaan pekerjaan di daerah.

Kewajiban-kewajiban pemborong dapat disebutkan a.l.

- melaksanakan pekerjaan menurut bestek beserta gambar secara teknis yang baik.
- taat kepada petunjuk, saran, bimbingan dan perintah Direksi, asalkan tidak menyimpang dari bestek dan peraturan umum dan syarat-syarat umum.
- taat kepada keputusan Direksi tentang pertentangan antara gambar dan bestek.
- harus memberi laporan kepada Direksi tentang hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan, tenaga-tenaga dan

alat-alatnya.

Adapun hak-hak pemborong di samping hak mengajukan permohonan pembayaran, dimungkinkan untuk minta ganti rugi dan mengajukan perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan apabila perintah Direksi mengakibatkan mundurnya waktu.

Hubungan hukum antara pemborong dan pemberi tugas timbul dari perjanjian yang dibuatnya dan ketentuan-ketentuan Bab VIIA Buku III KUH Perdata tentang perjanjian melakukan pekerjaan serta A.V.41 bagian pertama dengan sedikit perubahan-perubahan yang diadakan oleh pemerintah RI.

Di dalam kegiatan pemborongan terkait juga peranan dari Bank untuk di satu pihak memberikan fasilitas kredit serta jaminan Bank sebagai salah satu tugasnya dan di lain pihak menyangkut kebijaksanaan Pemerintah dalam APBN.

Pemborong yang memperoleh pekerjaan pemborongan dari Pemerintah dimungkinkan mendapatkan kredit dari bank milik pemerintah untuk membiayai pekerjaan tersebut. Surat Edaran Bank Indonesia No. SE/13/3/UPK tanggal 19 Mei 1980 juga memberikan ketentuan bahwa kepada pemborong yang memperoleh kontrak borongan dalam rangka pelaksanaan APBN dapat diberikan kredit konstruksi; Di samping itu masih ada lagi kredit konstruksi untuk perumahan yang dapat diberikan kepada perusahaan real estates yang dikaitkan dengan kredit pemilikan rumah dari Bank

Tabungan Negara (BTN) maupun PT. Papan Sejahtera dalam rangka penyediaan papan perumahan bagi rakyat.

Pemberian kredit konstruksi, Bank memerlukan adanya jaminan dari pihak pemborong/debitur dan biasanya berupa benda tetap (hipotik/credietverband) ataupun proyek/perumahan yang sedang dibangun baik dalam arti pisik yang berupa tanah dan bangunan rumah yang akan dibangun maupun jumlah nilai tagihan proyek tersebut kepada Bouwheer. Hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 26(2) Kepres No. 29 Th. 1984 yang menentukan: "Pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam surat perjanjian/kontrak yang bersangkutan dilakukan melalui bank milik pemerintah pemberi kredit dan dipergunakan pertama-tama untuk melunasi kewajiban pembayaran kembali kredit."

Di dalam pemborongan bangunan fase pelelangan, pemborong disyaratkan untuk memberikan jaminan Bank, yaitu jaminan penawaran pada saat mengajukan penawaran (menurut Keppres 29 th. 1984 hanya untuk pekerjaan-pekerjaan yang bernilai Rp 50 juta ke atas) dan jaminan pelaksanaan yang harus diberikan pada saat penandatanganan perjanjian/kontraknya. Jaminan penawaran besarnya antara 1% sampai 3% dari perkiraan harga penawaran. Ketentuan tersebut lengkapnya sebagai berikut: "Peserta untuk pelelangan dengan nilai di atas Rp 50.000.000,- (limapuluh ju-

ta rupiah) harus menyerahkan surat jaminan Bank Pemerintah atau Bank lain/lembaga keuangan lain yang ditetapkan Menteri Keuangan, sebesar antara 1% (satu prosen) sampai 3% (tiga prosen) dari perkiraan harga penawaran. Jika peserta berkedudukan di luar negeri diserahkan surat jaminan dari Bank devisa di Indonesia atau Bank di luar negeri yang direkomendasikan oleh Bank Indonesia. Jaminan penawaran tersebut segera dikembalikan, apabila yang bersangkutan tidak menjadi pemenang dalam pelelangan. Jaminan penawaran menjadi milik Negara apabila peserta mengundurkan diri setelah memasukkan surat penawaran dalam kotak pelelangan". Jaminan pelaksanaan sebesar 5% (lima prosen) dari nilai borongan.

Jejas bahwa dalam rangka pelaksanaan pekerjaan yang bersumber pada APBN, jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan dapat diberikan oleh Bank maupun lembaga keuangan non Bank. Selanjutnya sejalan dengan itu Keputusan Menteri Keuangan RT nomor 271/KMK.011/1980 tanggal 7 Mei 1980 menentukan bahwa Perum Asuransi Kerugian Jasa Raharja ditunjuk untuk menerbitkan jaminan yang berbentuk Surety Bond yang dapat digunakan para kontraktor dalam rangka pelaksanaan pekerjaan pemborongan yang pembeayaannya bersumber dari APBN. Baik jaminan penawaran maupun jaminan pelaksanaan merupakan bentuk perjanjian penanggungan (borgtocht) di

dalam praktek perbankan (Bank Garansi), di mana Bank menanggung pelaksanaan pekerjaan tertentu atau menanggung dipenuhinya pembayaran tertentu kepada kreditur.

Untuk pemberian jaminan Bank tersebut, pihak pemborong disyaratkan untuk menyediakan kontrak jaminan sebesar nilai jaminan Bank, yang dapat berujud:

- menyeter sejumlah uang yang sesuai dengan nilai jaminan Bank.
- pemblokiran terhadap rekening pemborong yang besarnya sesuai dengan nilai jaminan Bank. Terhadap perusahaan pemborongan pribumi, jaminan Bank dapat diberikan dengan keringanan jaminan (kontra jaminan); (Sk. Direksi BI No. 12/72/Kep/UPK).

Dari uraian di atas maka dapatlah disampaikan beberapa masalah di dalam pemborongan bangunan, yaitu:

- Untuk dapat ikut serta dalam pelelangan, pemborong harus telah memenuhi persyaratan prakwalifikasi/kwalifikasi. Bagi Indonesia (dewasa ini) lebih dapat dilakukan persyaratan prakwalifikasi ataukah kualifikasi.
- Di dalam praktek, dasar dimulainya pekerjaan pemborongan adalah Surat Perintah Kerja, sedang perjanjiannya baru dibuat kemudian yang kadang-kadang pada saat pekerjaan sudah mendekati penyelesaian. Hal demikian akan berkaitan dengan masa-lah hukumnya.

- Perlu dipikirkan bentuk badan hukum yang cocok dengan perusahaan pemborongan bangunan, karena menurut ketentuan perusahaan pemborong harus berbentuk perorangan/badan hukum.
- Menurut kenyataan di dalam pemborongan bangunan, pemborong lebih banyak memilih/mempergunakan Surety bond daripada Bank Garansi.
- Pencairan Bank Garansi (jaminan Bank) yang menjamin kepentingan pemberi tugas berhubungan dengan ketentuan putusan Hakimlah yang menyatakan bahwa debitur benar-benar wanprestasi.
- Pengertian "proyek yang sedang dibangun" dapat dijadikan jaminan kredit konstruksi.
- Sudah saatnya untuk dikembangkan penanggungan jenis Bouwgransi (jaminan pembangunan) dalam pemborongan bangunan.
- Penanganan rangkap oleh peserta pemborongan bangunan.

### III. PEMECAHAN MASALAH

Melihat kepada kenyataan bahwa di masyarakat terdapat banyak perusahaan pemborongan bangunan yang kecil yang kurang mempunyai kemampuan dalam modal maupun peralatan yang memadai atau disebut dengan perusahaan ekonomi lemah, sehingga bila kualifikasi yang dilakukan maka akan banyak pemborong bangunan yang tidak dapat memenuhi persyaratan untuk lulus dari seleksi, akibatnya tidak dapat ikut serta dalam suatu

pelelangan. Sedangkan dewasa ini Indonesia mempunyai banyak variasi bentuk proyek pembangunan yang berlokasi di desa sampai kota, besar dan kecil dalam jumlah pembeayaannya yang memerlukan partisipasi dan penanganan.

Dengan demikian maka untuk memberi kemungkinan kepada pemborong-pemborong kecil tersebut untuk dapat ikut serta dalam pelelangan, kiranya lebih tepat apabila dewasa ini mensyaratkan prakwalifikasi lebih dahulu, karena penilaian mengenai kemampuan, bonafiditas, peralatan dan pengalaman dari pemborong hanya dilihat dan dilakukan untuk waktu yang relatif pendek dan bersifat sementara (maksimum 1 tahun) sedangkan bila kualifikasi penilaian kemampuan pemborong untuk selama waktu panjang, persyaratannya lebih berat dan sulit dipenuhi para pemborong ekonomi lemah yang hanya dimungkinkan di negara-negara yang sudah maju.

Perusahaan pemborongan Bangunan dapat berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas (PT) ataupun Perseroan komanditer.

Kemampuan pemborong dengan kualifikasi/prakwali/menurut bidang spesialisasinya (klasifikasi) digolongkan menjadi 3 (tiga) menurut urutannya dari yang berkemampuan kerja tinggi sampai rendah. Sesuai dengan penggolongan tersebut maka terhadap pekerjaan yang bernilai besar seyogyanya diserahkan kepada PT, karena PT mempunyai kedudukan hukum

yang lebih kuat dari CV, sedang yang lainnya dapat kepada PT ataupun CV. Perorangan tidak mungkin dapat melakukan pekerjaan pemborongan bangunan, kepadanya akan tidak dapat memenuhi syarat-syarat seleksi untuk mendapat prakwalifikasi yang mengharuskan akte pendirian perusahaan di samping tinjauan perpajakannya.

Adanya keharusan menyediakan Bank Garansi ataupun Surety Bond pada waktu pemborong mengajukan penawaran, melaksanakan pekerjaan dan memerlukan uang muka dari Bouwheer, sehingga pemborong harus berhubungan dengan Bank ataupun Perum Jasa Raharja yang keduanya memang diberi hak oleh peraturan perundangan untuk menerbitkan surat jaminan dalam rangka pemborongan bangunan.

Menurut pengamatan sementara, ternyata banyak pemborong terutama pemborong ekonomi lemah yang lebih tertarik kepada surety bond dari pada Bank Garansi. Hal tersebut disebabkan Surety Bond tidak memerlukan adanya kontra jaminan yang besarnya sesuai dengan nilai jaminan dan keharusan menjadi nasabah, pemborong cukup dengan memberikan service charge yang relatif murah (Sk. Direksi Perum Jasa Raharja No. Skep 59/V/-1980) dan ditambah adanya indemnitor. Perbedaan yang esensial antara Bank Garansi dengan Surety bond adalah:

Bank Garansi untuk menjamin pelaksanaan/pembayaran suatu pe-

kerjaan bila debitur wanprestasi, sedangkan surety bond untuk menjamin apabila kreditur menderita kerugian akibat pelaksanaan pekerjaan pemborong yang tidak berhasil. Sehingga tuntutan pihak bouwheer untuk pencarian jaminan berlainan dasarnya bila:

- bank garansi apabila pemborong melakukan wanprestasi.
- surety bond apabila pemborong menimbulkan kerugian pada Bouwheer.

Dengan demikian maka sebenarnya pencairan surety bond lebih sulit bila dibanding dengan pencairan Bank garansi, karena beban pembuktian adanya kerugian yang diderita terletak pada diri Bouwheer, belum lagi kedudukan dari indemnitor yang belum jelas kekuatan hukumnya.

Bagi Bank garansi sendiri, dilihat dari segi Bouwheer kemungkinan dapat menimbulkan kesulitan untuk segera dapat mencairkannya, karena pemborong baru benar-benar wanprestasi bila telah ada keputusan Pengadilan. Untuk mengatasi hal ini seyogyanya dalam perjanjian Bank Garansi maupun perjanjian pemborongannya dicantumkan klausula tentang ukuran debitur/pemborong telah dinyatakan wanprestasi secara pasti dan dengan demikian tidak memerlukan keputusan Pengadilan.

Di dalam perjanjian pemborongan bangunan Bouwheer dimungkinkan mensyaratkan adanya pemborong peserta, agar apabila pemborong tidak sanggup menyele-

saikan pekerjaannya (wanprestasi, meninggal dunia dan jatuh pailit) dapat diselesaikan pekerjaan pembangunan tersebut oleh pemborong peserta.

Nampaknya di Indonesia belum banyak digunakan walaupun tidak dikatakan tidak ada. Kelemahan dari jaminan ini bahwa pemborong peserta bukan merupakan pihak, sehingga apabila ia telah melakukan kewajiban menyelesaikan pekerjaan tidak dapat secara langsung minta pembayaran kepada Bouwheer, tetapi hanya dapat menuntut kepada pemborong (utama). Pemborong peserta tidak ada hubungan hukum dengan Bouwheer, melainkan hubungan hukumnya dengan pemborong utama. Keadaan tersebut dapat diatasi dengan bentuk perjanjian pemborongan bangunan di mana pemborong utama dan pemborong peserta berkedudukan sebagai debitur secara tanggung renteng, sehingga pemborong peserta sebagai pihak juga dapat perjanjian, mempunyai hak dan kewajiban yang sama dengan pemborong utama dan berkewajiban memenuhi prestasi.

Pada perjanjian pemberian kredit konstruksi, proyek yang sedang dibangun dapat dijadikan jaminannya (SK. Direksi BI No. 12/72/Kep/Dir/UPK). Proyek di sini harus diartikan sebagai jumlah nilai tagihan proyek kepada Bouwheer, sehingga disyaratkan agar di dalam perjanjian kreditnya (konstruksi) dicantumkan clausula bahwa pembayaran dari Bouwheer disalurkan

melalui Bank pemberi kredit tersebut, selanjutnya pemborong memberikan kuasa yang tak dapat dicabut lagi kepada Bank pemberi kredit konstruksi untuk menerima pembayaran atas dasar perjanjian kreditnya.

Di dalam praktek pemborongan bangunan, pemborong setelah mendapat surat pemberian pekerjaan, dalam jangka waktu 7 hari setelahnya sudah harus memulai pekerjaannya dan bukan sejak penandatanganan perjanjian pemborongan bangunan. Dalam keadaan yang demikian hak dan kewajiban pemborong bukanlah dalam pengertian perjanjian pemborongan bangunan, tetapi dalam pengertian perjanjian kerja, di mana hubungan kerjanya sebagai atasan dan bawahan. Oleh karenanya seyogyanya pekerjaan baru dimulai setelah perjanjian pemborongan ditandatangani, sehingga hak dan kewajiban pemborong dapat dilindungi.

#### IV. KESIMPULAN DAN SARAN

##### Kesimpulan

Dari uraian-uraian keadaan dan masalah serta pemecahannya tersebut di atas dapatlah diberikan beberapa kesimpulan berkenaan dengan segi keperdataan hukum bangunan, sebagai berikut:

1. Hukum bangunan adalah keseluruhan peraturan yang menyangkut dengan pemborongan bangunan. Ada yang bersifat hukum publik maupun keperdataan.

2. Hukum bangunan ditinjau dari keperdataan akan menyangkut hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan, pemberian dan jaminan kredit pemborongan bangunan dan penanggungan Bank maupun lembaga keuangan non bank.
3. Dewasa ini pemerintah nampak telah memperhatikan/memberikan perlindungan/kelonggaran terhadap pemborong ekonomi lemah dengan memberikan fasilitas kredit konstruksi dengan keringanan bunga maupun jaminan.
4. Perjanjian pemborongan bangunan berbentuk standar.
5. Pemborong bangunan yang memperoleh pekerjaan pemborongan saat mulai melaksanakan pekerjaan telah memperoleh dana (tambahan modal) - berupa kredit konstruksi (75% s/d 100% dari nilai borongan), pembayaran uang muka 20% dari nilai borongan) dan kemungkinan pembayaran tahap pertama (30% nilai borongan).
6. Bentuk perusahaan pemborongan bangunan di dalam praktek adalah Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer dan Perusahaan Bangunan.
7. Jumlah nilai tagihan proyek kepada Bouwheer dapat dijadikan jaminan kredit konstruksi, dengan cara agar pembayaran termin-termin dilakukan lewat bank pemberi kredit konstruksi.
8. Jaminan-jaminan di dalam pem-

borongan bangunan berupa:

- jaminan penawaran
  - jaminan pelaksanaan
  - jaminan uang muka
- yang dapat diberikan oleh Bank-bank pemerintah/swasta dan Perum Jasa Raharja dengan syarat-syarat yang berbeda.

9. Syarat pencairan surety bond lebih sukar daripada bank garansi, adanya beban pembuktian kerugian pada Bouwheer merupakan kewajiban yang tidak mudah.

##### Saran:

1. Peraturan standar pemborongan bangunan yaitu A.V. 1941 yang memuat sebagian besar ketentuan-ketentuan hak-hak dan kewajiban peserta dalam pemborongan bangunan perlu teliti kembali untuk diperbaharui mengingat umurnya yang sudah lama dan adanya kemajuan jaman.
2. Hendaknya seleksi penilaian kemampuan pemborong secara umum mensyaratkan prakwalifikasi lebih dahulu.
3. Sedapat mungkin dihindari perangkapan peserta pemborongan bangunan demi untuk penilaian pekerjaan masing-masing secara obyektif.
4. Sudah saatnya untuk dikembangkan lembaga penanggungan jenis bouw garansi di mana dimungkinkan adanya pemborong peserta, demi tercapainya tujuan pemborongan bangunan.
5. Perlunya undang-undang yang mengatur tentang Prakwalifi-

- kasi, kwalifikasi dan klasifikasi.
6. Hendaknya diteliti dengan saksama status hukumnya indenitor dan persyaratan pencairan surety bond.
  7. Perlunya diadakan penelitian-penelitian yang mendalam bidang-bidang hukum bangunan di Indonesia.